Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschluß von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Bau NVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen

§ 2 Grundstücksausnutzung und Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im Plangeltungsbereich sind Garagen auf den Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig; offene Stellplätze sind hier zulässig. (§ 12 Abs.6 BauNVO)
2.2. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,25 m. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss.
2.3. Das zweite Vollgeschoß ist nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig. (§ 31 Abs. 1 BauGB)
2.4. Je Einzelhausgrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig, je Doppelhausgrundstück eine Wohnung.
2.5. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m² für Doppelhaushälften jeweils 350 m².

§ 3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die Müllsammelplätze M1 und M2 werden nach § 9(1) Nr. 22 BauGB den mit A1 und A2 in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksflächen als Gemeinschaftsanlage zugeordnet. Die festgesetzten Müllsammelplätze sind für die Bereitstellung des Hausmülls und der Wertstoffsammlung (Grüner Punkt) zu nutzen.

§ 4 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4.1. Auf dem mit 4.1. in der Planzeichnung bezeichneten 6,00 Meter breiten Streifen entlang des vorhandenen Gehölzbestandes im Westen des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 11) ist ein Waldrand mit standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Der Waldrand soll aus einem 3-reihigen Gehölzstreifen mit 3 Meter breitem Saumbiotop bestehen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m.
Es sind die folgenden Gehölzarten zu verwenden:
- Sorbus aucuparia, Eberesche
- Corylus avellana, Hasel
- Crataegus monogyna, Weißdorn
- Prunus spinosa, Schlehe
- Rhamnus frangula, Faulbaum
- Rosa canina, Hundsrose
- Salix vimnalis, Korbweide
- Salix aurita, Ohrweide

Die Anpflanzung ist in der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer vorzunehmen.

§ 5 Bindungen an den Erhalt von Bäumen

5.1. Die in der Planzeichnung mit 5.1. bezeichnete Eiche ist zu schützen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)

§ 6 Pflanzgebote auf den Baugrundstücken

6.1. Auf jedem Baugrundstück sind Anpflanzungen durchzuführen. Eine der der folgenden Alternativen ist zu wählen:
Alternative 1: 5 heimische Sträucher
- Rosa canina, Hundsrose
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
- Salix caprea, Salweide
- Corylus avellana, Hasel
- Cornus sanguinea, Hartriegel

Alternative 2: 2 heimische Obstbäume als Hochstämme standorttypischer Sorten.

Alternative 3: Pflanzen eines Hochstammes
- Quercus rubor, Stieleiche
- Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
- Acer campestere, Feldahorn

Die jeweilige Anpflanzung ist in der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer vorzunehmen.

§ 7 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1. Fläche für Ersatzmaßnahmen (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
Auf der mit 7.1. bezeichneten Fläche für Ersatzmaßnahmen sind folgenden Maßnahmen durchzuführen:
- Die intensiv genutzte Ackerfläche wird aus der Nutzung genommen, ein weiterer Düngungseintrag ist nicht zulässig.
- Es sind punktuell Weidengebüsche als Initialpflanzung für eine zugelassene Verbuschung anzupflanzen.
- Die Fläche ist ansonsten der Sukzession zu überlassen.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 , Abs. 6 BauGB i.V. mit §§ 56 und 98 NBauO)

1. Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 A "Erweiterung Ortszentrum Stove"

2. Anforderungen im Geltungsbereich

2.1. Außenwände
Außenwände sind aus Sichtmauerwerk, Fachwerk oder Holz herzustellen. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot, rotbraun oder rotbunt auszuführen. Für Fachwerk und sonstige Holzflächen sind die Farbtöne grau, natur, braun oder grün zu wählen.
Nicht zulässig sind äußere Verkleidungen aus Blechen, Kunststoffen oder wellförmigen Fassadenplatten. Verputzte Fassaden sind nicht zulässig.
Die sichtbare Höhe von Sockeln darf max. 0,40 m über Grundstückshöhe betragen.
Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

2.2. Dächer
Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Dachneigung der gegenüberliegenden Hauptdachflächen von mindestens 36 ° und maximal 50 ° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig.
Drempel sind nur zulässig, wenn an der Aussenkante des Baukörpers ein Maß von 1,25 m zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird.
Für harte Bedachungen müssen Dachziegel oder Dachsteine in nicht glänzenden roten oder braunen Farbtönen verwendet werden. Weiche Bedachungen sind zulässig, wenn die Anforderungen der NBauO bezüglich der Brandsicherheit erfüllt sind.
Nicht zugelassen sind großflächige Dacheindeckungsmaterialien wie z.B. Bleche oder Wellplatten oder Bedachungsmaterialien, die andere vortäuschen.

2.3.Dachaufbauten
Dachaufbauten eines Gebäudes dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Traufllänge der ihr zugeordneten Dachseite nicht überschreiten und sind je Wohngebäude einheitlich zu gestalten.
Negativgauben bzw. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen.

2.4. Sonstige Bauteile
Vordächer und Wintergärten, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen und Satellitenanlagen sind zulässig und von den Anforderungen der Absätze 2.1 und 2.2. ausgenommen.

2.5. Nebengebäude
Bei Nebengebäuden ist die Hauptdachfläche mit einer Neigung von mindestens 15 Grad auszuführen, ausgenommen hiervon sind Carports sowie Gebäude, die mit mindestens einer Seite an das Wohngebäude angebaut sind.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten regeln sich gemäß § 91 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO):
1. Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den §§ 2.1. bis 2.5. dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrigkeiten werden gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet, der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 (5) NBauO.

4. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift sind möglich, wenn die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze nicht beeinträchtigt werden und regeln sich nach den §§ 85 und 86 NBauO.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),

und der §§ 56,97,98 der Niedersächischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995,

und des § 40 der Niedersächischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996, in ihrer jeweils gültigen Fassung

hat der Rat der Gemeinde Drage diesen Bebauungsplan Nr.11 A "Erweiterung Ortszentrum Stove" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen §§ 1-7, der Begründung, sowie den anliegenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Drage, den 30.10.2000 gez. Harden
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 16.11.1999 die Aufstellung des Bebauunsplanes Nr.11 A beschloßen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.11.1999 bis 16.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Drage, den 30.10.2000 gez. Harden
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage : Flurkartenwerk der Gemeinde Drage
Gemarkung Stove, Flur 21 (1), Maßstab 1:1000

Erlaubnisvermerk : Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Drage durch das Vermessungsbüro Thiemens&Siemer vom 21.09.1999

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach. (Stand vom 21.09.1999)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen/Luhe, den 30.10.2000 gez. Tillemans
Unterschrift

Verfassererklärung

Der Bebauungsplan Nr. 11 A wurde im Auftrag und im Einverständnis der Gemeinde Drage ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Drage.

Dipl.-Ing. Thomas Block

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Drage hat in seiner Sitzung am 10.04.2000 dem Entwuf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.04.2000 bis 19.05.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drage, den 30.10.2000 gez. Harden
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Drage hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2/3 BauGB in seiner Sitzung am 08.06.2000 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschloßen.

Drage, den 30.10.2000 gez. Harden
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Drage, den ..... gez. Harden
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Drage, den .....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Drage, den .....
Bürgermeister

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996

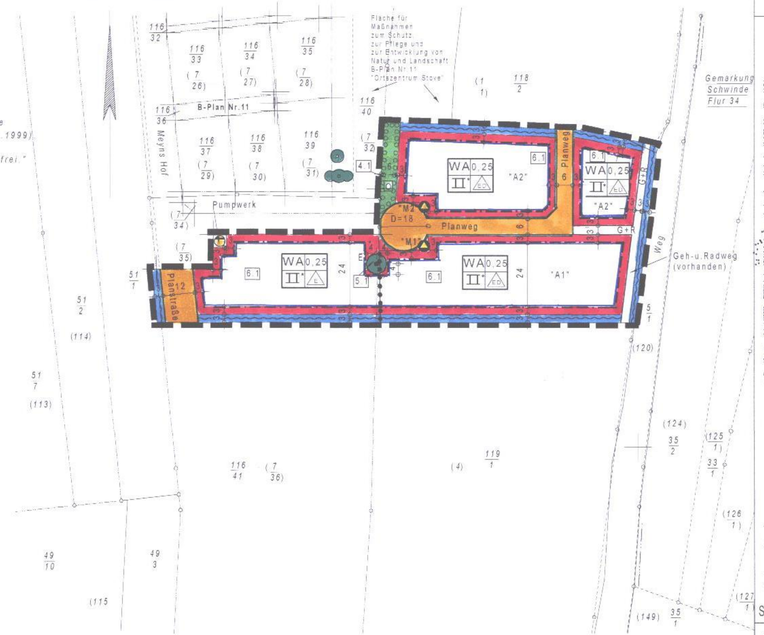
Landkreis Harburg
Gemeinde Drage
Gemarkung Stove
Flur 29 (1)
Maßstab 1 : 1000

"Die Plaaunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist Straßen, Wege sowie Plätze vollständig nach (Stand vom 21.09.1999) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei."

Winsen(Luhe), den 21.09.1999
Dipl.-Ing.
gez. Siemer
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Ihno Thiemens
Dipl.-Ing. Ulrich Siemer

Öffentl. best. Vermessungsingenieure
Niedersachsenstr. 19 - 21423 Winsen(Luhe)
Tel. (04171) 25 31 u. 88 29-0
Fax (04171) 6 32 30



(-) = Angaben der Flurbereinigungsbehörde

- Katastergrenze identisch mit Flurbereinigungsgrenze
- Flurbereinigungsgrenze
- Katastergrenze

PLANZEICHENERKLÄRUNG : gem. PlanzVO 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,25 — Grundflächenzahl
II — Anzahl der Vollgeschosse
* — (Einschränkung siehe textliche Festsetzung 2.3)

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)
ED — offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) Nr 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
G+R — Geh- und Radwege

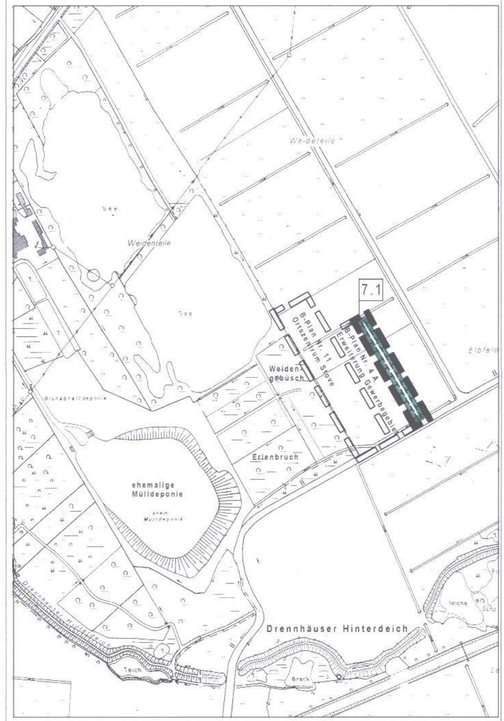
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND BESEITIGUNG VON ABFALLSTOFFEN (§ 9(1) Nr 12,14 BauGB)
Abwasserbeseitigung (Pumpwerk)
Abfallbereitstellungsflachen

WASSERFLÄCHEN (§ 9(1) Nr 16 BauGB)
Entwasserungsgraben

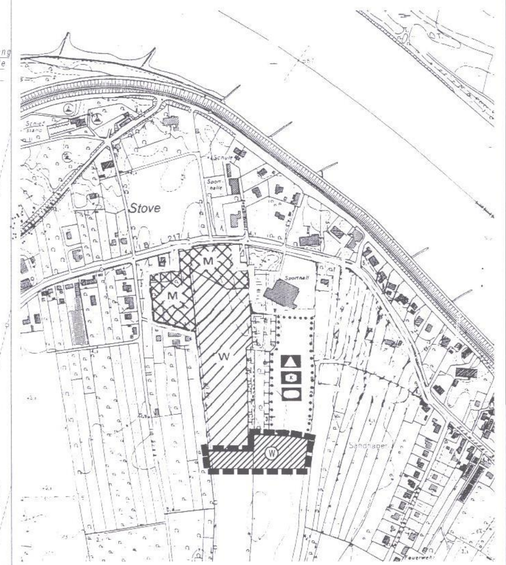
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr.20 und 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Baumen und Strauchern (§ 9(1) Nr.25a BauGB)
Öffentliche Flächen
Anpflanzen von Baumen
Anpflanzen von Strauchern
Erhalt von Baumen (§ 9(1) Nr 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
z.B. 3.2 — Nummer der textlichen Festsetzung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
"A1" — Kennzeichnender Buchstabe zur Zuordnung einer Fläche die in einer textlichen Festsetzung angesprochen wird

FLÄCHE FÜR ESRATZMASSNAHMEN M. 1:5000



Übersichtsplan M. 1:5000



Stand : 02.07.2000

GEMEINDE DRAGE Samtgemeinde Elbmarsch Landkreis Harburg

Bebauungsplan Nr.11 A "Erweiterung Ortszentrum Stove" mit örtlichen Bauvorschriften

Gezeichnet: Block	Geandert:	Maßstab : 1 : 1000
Datum : 27.09.1999	Name : entwurf.prt	

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block
Elbdeich 2 b, 21423 Drage/Elbe Tel.:04177 / 7762 FAX: 7763

Flurgrenze NO2-82